

ПРОЕКТ РЕШЕНИЯ

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ
ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СМЕЖНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С
КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 31:15:0402013:142,
31:15:0402013:143

Настоящие материалы, обосновывающие необходимость предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков с кадастровыми номерами 31:15:0402013:142, 31:15:0402013:143, расположенных по адресу: Белгородский район, пос. Северный, ул. Садовая, 53а, «Магазины» (код вида 4.4) подготовлены на основании письма-заявки Сухорукова В.А.

Настоящие материалы разработаны с учетом действующих нормативных правовых актов, инструкций, сводов правил и стандартов в области разработки градостроительной и проектной документации.

В соответствии со статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

Настоящие материалы являются приложением к заявлению о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков с кадастровыми номерами 31:15:0402013:142, 31:15:0402013:143, расположенных по адресу: Белгородский район, пос. Северный, ул. Садовая, 53а, «Магазины» (код вида 4.4).

Материалы, обосновывающие необходимость предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

Градостроительная ситуация и краткая характеристика участка

В соответствии с Генеральным планом городского поселения «Поселок Северный» муниципального района «Белгородский район», правилами землепользования и застройки городского поселения «Поселок Северный» муниципального района «Белгородский район» утвержденными Распоряжением департамента строительства транспорта Белгородской области от 02.07.2018 г. № 501 (далее Правила) земельные участки с кадастровыми номерами 31:15:0402013:142, 31:15:0402013:143, расположенных по адресу: Белгородский район, пос. Северный, ул. Садовая, 53а, в отношении которых испрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, расположены в зоне жилой застройки, в территориальной зоне ТА «Зона транспортной инфраструктуры».

Основными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне ТА являются:

- хранение автотранспорта (2.7.1.)

- предоставление коммунальных услуг (3.1.1.)
- служебные гаражи (4.9.)
- заправка транспортных средств (4.9.1.1.)
- обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2.)
- автомобильные мойки (4.9.1.3.)
- ремонт автомобилей (4.9.1.4.)
- железнодорожные пути (7.1.1.)
- обслуживание железнодорожных перевозок (7.1.2.)
- размещение автомобильных дорог (7.2.1.)
- обслуживание перевозок пассажиров (7.2.2.)
- стоянка транспорта общего пользования (7.2.3.)
- улично-дорожная сеть (12.0.1)

Условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне ТА являются:

- **магазины (4.4.)**
- связь (6.8.)
- склады (6.9.)
- складские площадки (6.9.1.)

Исходя из вышеуказанного, условно разрешенным видом использования земельного участка в зоне ТА является вид 4.4. «Магазины», предусматривающий возможность размещения объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв., если:

- их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан
- не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию населения
- не нарушает права жителей

В настоящее время земельные участки с кадастровыми номерами 31:15:0402013:142, 31:15:0402013:143, расположенных по адресу: Белгородский район, пос. Северный, ул. Садовая, 53а имеют вид разрешенного использования – обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2.).

Общая площадь земельных участков составляет 2203 кв.м. из которых:

- площадь земельного участка с кадастровым номером 31:15:0402013:142 составляет – 1183 кв.м.;
- площадь земельного участка с кадастровым номером 31:15:0402013:143 составляет – 1020 кв.м.;

В соответствии с Генеральным планом городского поселения «Поселок Северный» муниципального района «Белгородский район»

земельные участки расположены вдоль автомобильной дороги местного значения (улица Садовая) а так же автомобильной дороге регионального значения «Северный подъезд к городу Белгороду».

Квартал, в котором расположены земельные участки, застроен объектами капитального строительства, соответствующими разрешенному использованию в зоне ТА.

Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

Данная часть квартала населенного пункта, в границах которого расположен земельный участок составляют единое, общегородское торговое пространство.

В непосредственной близости к земельным участкам расположены:

- земельный участок с кадастровым номером 31:15:0402013:23, площадью 1500 кв.м. категории земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – для строительства рынка и автостоянки и находящиеся на нем объекты капитального строительства, адрес: Белгородская обл., р-н Белгородский, п. Северный, ул. Олимпийская, 45;

- земельный участок с кадастровым номером 31:15:0402013:22, площадью 1500 кв.м. категории земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – для строительства рынка и автостоянки и находящиеся на нем объекты капитального строительства, адрес: Белгородская обл., р-н Белгородский, п. Северный, ул. Олимпийская, 45а;

Данные торговые объекты имеют разную ассортиментную специализацию и не обеспечивают в полном объеме потребность населения квартала в объектах торговли с учетом минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности.

Таким образом.

- **размещение магазина необходимо для обслуживания жилой застройки;**

- **размещение магазина необходимо для удовлетворения потребностей участников дорожноо движения (в связи с непосредственной близостью земельных участков к автомобильной дороге регионального значения)**

- **магазин относится к объектам, которые не причиняют вреда окружающей среде и санитарному благополучию населения;**

- **в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» магазины не относятся к объектам, для которых требуется установление санитарно-защитной зоны.**

Поэтому, размещение магазина не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.

ВЫВОД

На основании всего вышеприведенного приходим к выводу о возможности и целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков с кадастровыми номерами 31:15:0402013:142, 31:15:0402013:143, расположенных по адресу: Белгородский район, пос. Северный, ул. Садовая, 53а «Магазины» (код вида 4.4.).

Тех. директор
ООО «СпецПроектРеконструкция»

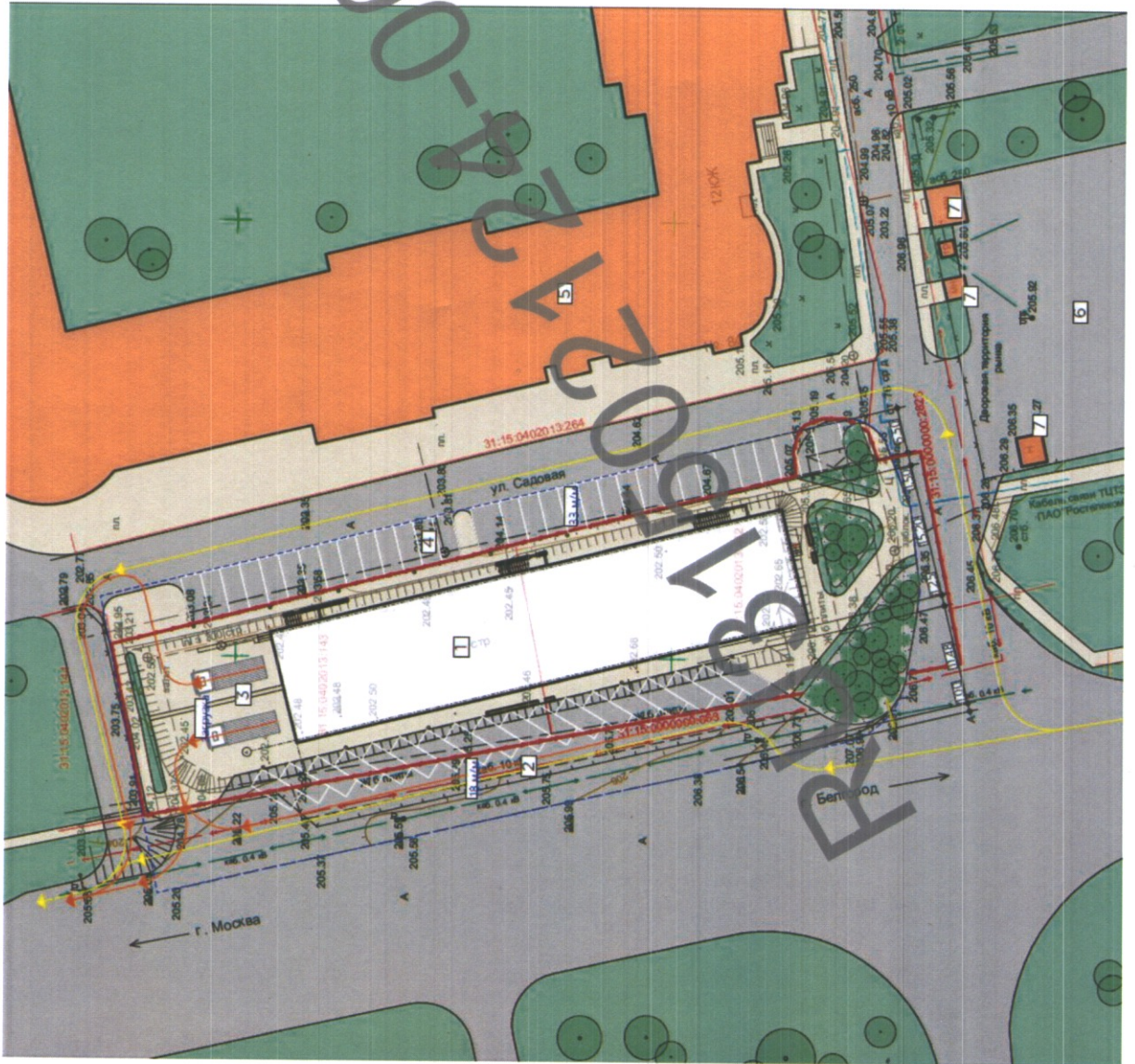


А.И. Демьянов

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КАДАСТРОВИМ ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ



СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Прим.
1	Магазин товаров повседневного спроса	Проектир.
2	Гостевая стоянка на 18 м/м	Проектир.
3	Загрузочная площадка	Проектир.
4	Гостевая стоянка на 28 м/места	Сущ.
5	МКД	Сущ.
6	Автостоянка	Сущ.
7	Нежилые здания/строения	Сущ.

Ведомость озеленения:

№	Наименование	Возраст, лет	Кол-во
1	Дерево лиственное существующее		
2	Разнотравье	4-5	50
3	Сосны горные, можжевельники спирей	4-5	209,00 м.кв.
			10

Ведомость элементов благоустройства

№	Наименование	Кол-во
1	Торшерный светильник	22
2	Мачтовый светильник	2

Условные обозначения

- Существующая застройка
- Проектируемое здание
- Проезды
- Трогуары
- Озеленение
- Высаживаемые декоративные растения
- Граница участка
- Граница участка благоустройства
- Светильник уличный